

# **Arbetsprocessen kring att revidera en kommuns byggnadsordning**

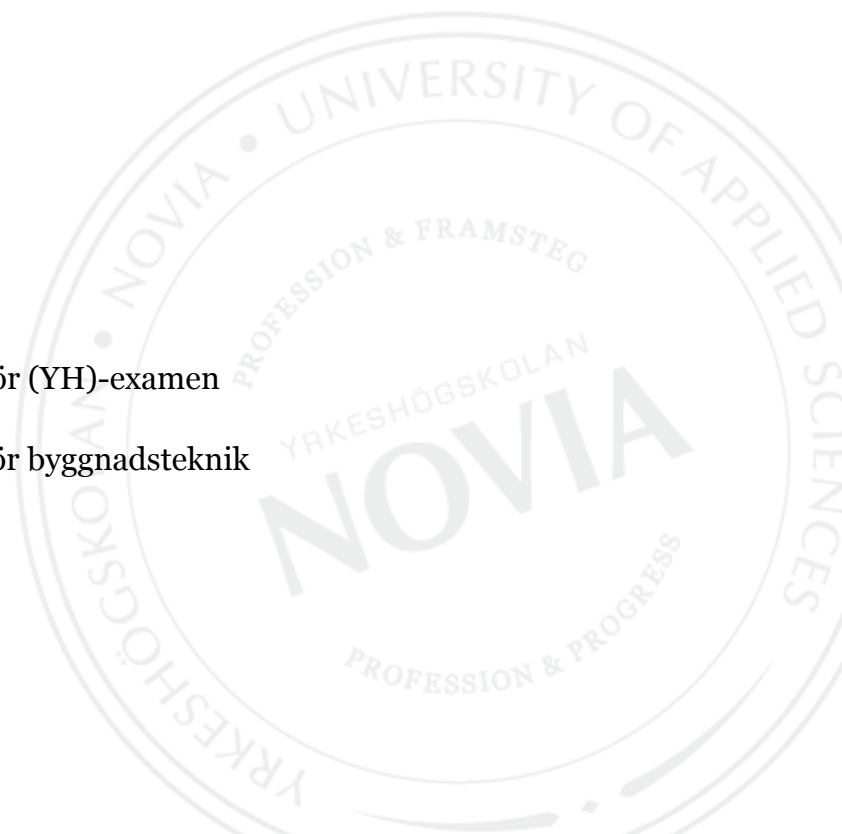
**Case Raseborgs stad 2015**

Thomas Öhman

Examensarbete för ingenjör (YH)-examen

Utbildningsprogrammet för byggnadsteknik

Raseborg 2015



## EXAMENSARBETE

Författare: Thomas Öhman

Utbildningsprogram och ort: Byggnadsteknik, Raseborg

Inriktningsalternativ/Fördjupning: Projektering och byggnadskonstruktion

Handledare: Mats Lindholm

Titel: Arbetsprocessen kring att revidera en kommuns byggnadsordning  
Case Raseborgs stad 2015

---

Datum: 6.5.2015    Sidantal: 21    Bilagor: 2

---

### Abstrakt

Detta examensarbete utreder arbetsprocessen kring att revidera en kommuns byggnadsordning. Examensarbetet är utfört åt Raseborgs stad vid sidan om stadens revidering av byggnadsordningen. Eftersom en sådan process är tidsmässigt lång hann inte hela processen kring revideringen av Raseborgs byggnadsordning genomföras inom examensarbetets tidsram. I examensarbetet har dock också hela processen för att revidera en byggnadsordning utretts baserat på förordningar i markanvändnings- och bygglagen samt markanvändnings- och byggförordningen.

Raseborgs stad bildades år 2009 genom en kommunsammanslagning av kommunerna Ekenäs, Karis och Pojo vilket är orsaken till att en revidering behövs av den nuvarande byggnadsordningen. Raseborgs stads nuvarande byggnadsordning godkändes 7.6.2010. Examensarbetets mål är att skapa en modell för andra svenskspråkiga kommuner vars byggnadsordning är i behov av revidering, att utreda vilka lagar och myndigheter som påverkar revideringsprocessen samt att jämföra arbetsprocessen med andra kommuner.

Eftersom det är frågan om en revidering av byggnadsordningen utarbetas förslaget till byggnadsordningen baserat på den nuvarande byggnadsordningen. Byggnadsordningen revideras på grund av att den är bristfällig och kräver en uppdatering. Den huvudsakliga revideringen sker i förordningar angående ansökningar av åtgärdsstillstånd och anmälan samt förordningar angående bygg rätt inom detaljplanerade och utanför detaljplanerade områden. Målet med revideringen är att byggnadsordningen skall bli rättvisare och mindre begränsande.

---

Språk: Svenska    Nyckelord: byggnadsordning

---

## **BACHELOR'S THESIS**

Author: Thomas Öhman

Degree Programme: Construction Engineering, Raseborg

Specilization: Structural Engineering

Supervisors: Mats Lindholm

Title: The working process to revise the building ordinance for a Municipality

---

Date: 6.5.2015    Number of pages: 21

Appendices: 2

---

### **Abstract**

This thesis examines the working process for revising a building ordinance for a municipality. The thesis work has been carried out to the city of Raasepori beside the city's revision of the building ordinance. Since the process in question is long, my work has not been able to cover the whole process of this revision in Raasepori like it was carried out in practice. However, the whole process is presented in theory, based on regulations in the land use and building act and the land use and building decree.

The city of Raasepori was founded in 2009 through a merger of the municipalities Tammisaari, Karjaa and Pohja, which is the main reason for the fact that a revision of the current building ordinance is necessary. The current building ordinance was approved on 7 June 2010. The aim of the thesis has been to create a model for other Swedish speaking municipalities whose building ordinances are in need of a revision. The laws and authorities affecting the working process have been investigated and the working process in Raasepori has been compared to the processes in other municipalities.

Since it is an issue of revision, the proposition for the building ordinance has been drafted based on the current ordinance. The main causes for the revision are deficiencies in the current building ordinance and the need for an update. The main revision is made in regulations regarding building permissions within and outside detail planned areas. The aim of the revision is to make the building ordinance more equitable and less limited.

---

Language:

Key words: building ordinance

---

# Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
2	Regelverk som styr markanvändning och byggande i Finland.....	2
2.1	Bygglagstiftningens historia i Finland.....	2
2.2	Lagar som berör byggnadsordningen.....	3
2.3	Byggnadsordning .....	3
2.4	Sammanställning av byggnadsordning .....	4
3	Revidering av byggnadsordning.....	6
3.1	Inledning av revideringsprocessen.....	6
3.2	Program för deltagande och bedömning .....	7
3.3	Utkast av byggnadsordning .....	8
3.4	Förslag till byggnadsordning .....	8
3.5	Godkännande av byggnadsordning.....	9
4	Revidering av Raseborgs byggnadsordning .....	10
4.1	Orsak till revidering .....	10
4.2	Arbetsprocessen kring revideringen .....	11
4.2.1	Inledning och program för deltagande och bedömning.....	11
4.2.2	Förslag .....	14
4.2.3	Godkännande av byggnadsordningen.....	15
4.2.4	Lojos och Pargas arbetsprocess kring revidering av byggnadsordning.....	15
5	Förslag till innehållsmässiga förändringar i byggnadsordningen för Raseborg samt jämförelse med byggnadsordningen för Lojo och Pargas .....	17
6	Avslutning .....	21
	Källförteckning.....	
	Bilagor .....	

# 1 Inledning

Beställare för detta examensarbete är Raseborgs stad. Raseborgs stad har som mål att revidera byggnadsordningen under år 2015. Som mål för examensarbetet är att utreda arbetsprocessen kring att revidera en byggnadsordning. Som handledare från Raseborgs stads sida kommer under detta examensarbete att fungera ledande byggnadsinspektör Juhani Jormanainen och byggnadsinspektör Robert Juslenius.

Raseborgs nuvarande byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 7.6.2010. Orsak till att det har bestämts att en revidering är i behov är att den nuvarande byggnadsordningen är bristfällig och oklar. Målet med revideringen är att skapa en uppdaterad och mer fungerande byggnadsordning. Eftersom det är frågan om en revidering kommer grunden till den gamla byggnadsordningen att stå kvar men kompletteras och förtydligas.

Lagstiftning som angår markanvändningen och byggandet har förändrats sedan den nuvarande byggnadsordningen godkändes, vilket också är en orsak till att en revidering ses nödvändig.

Beslutet om att en revidering är nödvändig gjordes i januari 2015. Reveideringsprocessen av en byggnadsordning är tidsmässigt lång. I detta examensarbete har det därför inte funnits möjlighet att delta i hela processen. Teoretiskt är dock hela processen beskriven i examensarbetet. Som källor för den teoretiska delen har jag använt mig av kommunförbundets guide för sammanställning av en byggnadsordning "Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen" som publicerades år 2013, markanvändnings- och bygglagen samt markanvändnings- och byggförordningen. I "Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen" finns klara direktiv på hur en fungerande byggnadsordning bör sammanställas. Vid användningen av dessa anvisningar vid en revidering av byggnadsordningen bör man tänka på att anvisningarna är gjorda för att sammanställa en ny byggnadsordning. Anvisningarna kan ändå vara till stor nytta också vid revidering och mindre justeringar av byggnadsordningen.

## **2 Regelverk som styr markanvändning och byggande i Finland**

Markanvändnings- och bygglagen är den viktigaste lagen som berör markanvändningen och byggandet i Finland. Markanvändnings- och bygglagen berör användningen av områden, planering och byggande. I markanvändnings- och byggförordningen samt miljöministeriets regelverk finns bestämmelser och förordningar som kompletterar användningen av områden och byggande. Inom kommuner styrs markanvändningen och byggandet med byggnadsordningar och områdesindelning.

Finlands byggbestämmelsesamling innehåller förordningar och anvisningar som kompletterar lagarna som berör markanvändningen och byggandet. För beskyddande av landskap och naturen finns lagar för skyddande av byggnadsarvet och naturvårdslagen. Markanvändnings- och bygglagen är också grunden för beskyddande av byggnadsarvet och kulturvärden. Lagstiftning angående energibesparing och så kallade näronnenergibyggnader är ännu under arbete och direktiv från EU påverkar lagstiftningen i Finland mer och mer. (Miljöministeriet, lagstiftning som gäller markanvändning och byggande, 2013)

### **2.1 Bygglagstiftningens historia i Finland**

År 1856 grundades en allmän lagstiftning angående städernas organisering och byggande. Lagstiftningen innehöll främst bestämmelser angående brandsäkerhet. På 1800-talet hade det getts administrativa förordningar angående städernas organisering och byggande, varav de viktigaste var byggnadsordningarna.

Den första allmänna lagstiftningen som berörde detaljplanering och byggande i Finland var lagen för detaljplanering (145/1931). Vid sidan om lagen för detaljplanering fanns byggbestämmelser som innehöll bl.a. förordningar angående bygglov, övervakning av byggarbete och underhåll av byggnader. Byggandet på landsbygden reglerades av lagen för byggande på landsbygden (634/1945).

Den 1.7.1959 trädde bygglagen (370/1958) i kraft och upphävde lagen för detaljplanering och lagen för byggande på landsbygden. Bygglagen grundades på att justera giltiga normer som berörde detaljplanering och byggande. I bygglagen gjordes under dess giltighetstid

flertal förändringar. Den 1.1.2000 trädde markanvändnings och bygglagen (132/1999) i kraft och upphävde den fyrtio år gamla bygglagen. (Hallituksen esitys eduskunnalle rakennuslainsäädännön uusimisesta 101/1998)

## **2.2 Lagar som berör byggnadsordningen**

Lagar som berör byggnadsordningen är markanvändnings- och bygglagen (MBL) och markanvändnings- och byggförordningen (MBF). Dessa lagar kompletteras av Finlands byggbestemmelsesamling som omfattar bl.a. byggnadstekniska och motsvarande föreskrifter och anvisningar.

Med hjälp av MBL regleras områdesanvändningen och byggandet. Målet med regleringen är att skapa en bra livsmiljö och att främja en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling. MBL innehåller bestämmelser om planering, byggande och användning av områden samt om projektering, uppförande och användning av byggnader. I MBL finns bestämmelser om innehåll av byggnadsordningen och godkännande av byggnadsordningen. (Markanvändnings- och bygglagen 1999/132)

I markanvändnings- och byggförordningen finns förordningar som gäller processen kring utarbetande av byggnadsordningen. MBF innehåller bestämmelser om hur länge ett förslag till byggnadsordning skall hållas synligt för offentligheten och vilka myndigheters utlåtanden som skall begäras för förslaget på byggnadsordningen. (Markanvändnings- och byggförordningen 1999/895)

## **2.3 Byggnadsordning**

Enligt MBL 14§ skall alla kommuner ha en byggnadsordning. Kommunen kan med hjälp av byggnadsordningen komplettera markanvändnings- och bygglagen för att själv kunna styra planeringen av markanvändningen och omgivningen inom kommunen. (Markanvändnings- och bygglagen 1999/132)

Med hjälp av en byggnadsordning kan kommunen styra byggandet för att skapa en bra boendemiljö samt bevara kulturella värden. Förordningarna i byggnadsordningen bör beröra byggplatsen, storleken på byggnaden och byggnadens placering. Förordningarna

kan också beröra gårdsplaner, inhägnader och ledande av vatten. Förordningarna i byggnadsordningen kan beröra hela kommunen eller bara en del av kommunen, dvs. förordningarna kan variera inom olika områden inom kommunen. Områdena kan vara detaljplanerade områden, generalplanerade områden, utanför detaljplanerade områden och strandområden. (Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen, Kuntaliitto 2013, s. 8-9)

I byggnadsordningen kan också bestämmas områden som är i behov av planering. Dessa anvisningar gäller i högst 10 år. Enligt MBL 16§ är ett område i behov av planering där det är för att med hänsyn till behov i anslutning till användningen finns skäl att vidta särskilda åtgärder. Särskilda åtgärder som att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden. Förutsättningar för bygglov på områden i behov av planering bestäms i MBL 137§ *"Utöver vad som annars bestäms om förutsättningarna för bygglov, förutsätter beviljande av bygglov på ett område enligt 16 § i behov av planering och för vilket detaljplan inte har godkänts att byggandet*

- 1) inte förorsakar olägenheter med tanke på planläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen,*
- 2) inte leder till menlig samhällsutveckling, och*
- 3) är lämpligt med tanke på landskapet och inte försvårar bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven."* (Markanvändnings- och bygglagen 1999/132)

I kommunens byggnadsordning kan det också finnas instruktioner och vägledning för byggande. I så fall bör de avskiljas tydligt från förordningarna. Om förordningarna i byggnadsordningen är i strid med finlands byggbestämmelsesamling gäller de inte. (Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen, Kuntaliitto 2013, s. 12)

## **2.4 Sammanställning av byggnadsordning**

Angående godkännande av byggnadsordningen följs det som nämns i MBL 15 § *"Byggnadsordningen godkänns av kommunfullmäktige. När byggnadsordningen bereds skall i tillämpliga delar iakttas vad som i 62 § bestäms om växelverkan och i 65 § om offentligt framläggande av planförslag. Närmare bestämmelser om utarbetande av byggnadsordningen utfärdas genom förordning."* Enligt 62§ skall det ges en möjlighet att delta i planeringen eller framföra sina åsikter åt markägare, de vars boende eller



arbetsförhållanden tydligt kan påverkas av planen och de myndigheter vars verksamhetsområde behandlas i planen. Enligt 65§ skall planförslaget läggas fram offentligt och framläggandet skall informeras på ett lämpligt sätt. Enligt MBL 204§ angående ändring och upphävande av planer och byggnadsordningar skall vad som i markanvändnings- och bygglagen bestämts om utarbetande av byggnadsordningar tillämpas på samma sätt också när de ändras och upphävs. (Markanvändnings- och bygglagen 1999/132)

Processen för att få en reviderad byggnadsordning godkänd är samma som för att få en ny byggnadsordning godkänd. I byggnadsordningen skall bara kommunens egna förordningar finnas och inte förordningar som redan finns i markanvändnings- och bygglagen eller markanvändnings- och byggförordningen. Med hjälp av växelverkan mellan kommunens olika sektorer såsom byggnadstillsyn, planläggningsektion och miljöministeriet blir det inga konflikter i planeringen av byggnadsordningen. Samarbete med grannkommuner, myndigheter och NTM-centralen är också nödvändigt. (Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen, Kuntaliitto 2013, s. 13-14)

Enligt MBL 177§ är det kommunens ansvar att se till att byggnadsordningen utarbetas eller hålls aktuell. I annat fall kan vederbörande ministerium utsätta en tid inom vilken ett beslut i saken skall fattas. Detta råder också ifall det är uppenbart att detta försvårar möjligheterna att uppnå målen som lagen ställer angående områdesplanering och styrning av byggandet. Före ett sådant förordnande utfärdas skall ministeriet samråda med kommunen i fråga och utlåtande skall inhämtas angående saken. Om detta förordnande inte iakttas kan kommunen i så fall förelägga kommunen att göra det med påföljda böter. (Markanvändnings- och bygglagen 1999/132)

### 3 Revidering av byggnadsordning

En revidering av byggnadsordningen behövs om det skett förändringar i lagstiftningen, om det skett en förändring i kommunens struktur och om två samarbetande kommuner vill slå ihop byggnadsordningarna. Vid mindre förbättringar eller förändringar av byggnadsordningen behöver kommunen inte förnya byggnadsordningen fullständigt. Figur 1 beskriver tågordningen för en revideringsprocess av en byggnadsordning baserat på information från Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen och markanvändning- och bygglagen. (Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen, Kuntaliitto 2013, s. 7)



*Figur 1. En modelltabell för tågordningen vid revideringsprocessen av en byggnadsordning.*

#### 3.1 Inledning av revideringsprocessen

Då kommunen inleder revideringsprocessen skall detta meddelas om på bl.a. kommunens hemsida, lokala tidningar och kommunens anslagstavla. På samma gång eller inom kort efter att inledningen meddelats är det bra att offentliggöra ett program för deltagande och bedömning. (Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen, Kuntaliitto 2013, s. 13)

### 3.2 Program för deltagande och bedömning

*MBL 63§ "När en plan utarbetas skall ett med avseende på planens syfte och betydelse nödvändigt program för deltagande och växelverkan samt för bedömning av planens konsekvenser utarbetas i ett tillräckligt tidigt stadium.*

*När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning. Informationen ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med tanke på planens syfte och betydelse. Informationen kan också ges i samband med informationen om planlägningsöversikten. Genom förordning av statsrådet utfärdas det närmare bestämmelser om lämnande av information om att frågan om planläggning har väckts."* (Markanvändnings- och bygglagen 1999/132)

Redan i ett tidigt skede vid en revidering av byggnadsordningen är det bra att göra ett program för deltagande och bedömning. I planen bör presenteras målet för byggnadsordningen och behovet av revidering, vilka intressenterna är och en uppskattad tidtabell. Enligt Ulla Hurmeranta (personlig kommunikation 3.3.2015), ledande jurist på kommunförbundet, är det kommunen själv som bör uppgöra en realistisk tidtabell förutom tidsperioderna för att hålla förslaget till byggnadsordning synligt för allmänheten, som är bestämt i markanvändnings- och bygglagen.

Enligt 64§ i markanvändnings- och bygglagen har en intressent rätt till att föreslå närings-, trafik- och miljöcentralen samråd angående programmet för deltagande och bedömning. Kommunen kan också angående tillräckligheten och genomförande av programmet för deltagande och bedömning samråda med närings-, trafik- och miljöcentralen.

*MBL 64§ " Kommunen kan samråda med närings-, trafik- och miljöcentralen om programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt och hur det ska genomföras. Innan ett planförslag läggs fram offentligt har en intressent möjlighet att föreslå närings-, trafik- och miljöcentralen samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt. Om programmet är uppenbart bristfälligt, ska närings-, trafik- och miljöcentralen utan dröjsmål ordna samråd med kommunen för att utreda behoven av att komplettera programmet.*

*Till samrådet ska kallas den intressent som väckt förslaget och enligt behov de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde saken berör."*

### 3.3 Utkast av byggnadsordning

Vid förnyande och revidering av byggnadsordning är det bra att göra ett utkast av byggnadsordningen. Markanvändnings- och bygglagen kräver dock inte ett utkast. Utkastet av byggnadsordningen är en förbättring av byggnadsordningen och som grund används den nuvarande byggnadsordningen. Utkastet sammanställs av en arbetsgrupp som bestäms av kommunen för förnyandet av byggnadsordningen.

Om det bestäms att göra ett utkast av byggnadsordningen kan kommunen hålla utkastet synligt för offentligheten t.ex. på kommunens hemsida eller tillgängligt på byggnadstillsynens kontor en viss tid. Under denna tid har intressenterna möjlighet att kommentera och ge anmärkningar på utkastet. Att utkastet är synligt för allmänheten är bra att anmälas på bl.a. hemsida och lokala tidningar. Utlåtande av myndigheter begärs också på utkastet.

### 3.4 Förslag till byggnadsordning

Förslaget till byggnadsordningen sammanställs med hjälp av responsen på utkastet. Vid offentliggörandet av byggnadsordningsförslaget följs förordningarna i markanvändnings- och byggförordningen angående utarbetande av byggnadsordning.

*MBF 6§ "Förslaget till byggnadsordning skall i kommunen hållas offentligt framlagt under minst 30 dagar. Kommunmedlemmarna och intressenterna har rätt att göra anmärkning mot förslaget. Anmärkningen skall ges in till kommunen före utgången av den tid under vilken förslaget är framlagt.*

*Offentligt framläggande och rätten att göra anmärkning skall kungöras i samma ordning som kommunala tillkännagivanden offentliggörs i kommunen, om inte sakens betydelse förutsätter mera omfattande information.*

*Utlåtande om förslaget till byggnadsordning skall begäras av närings-, trafik- och miljöcentralen, förbundet på landskapsnivå och den kommun vars område påverkas av byggnadsordningen när det gäller områdesanvändningen eller bebyggandet av området.*

*Vad som i 32 § föreskrivs om ny framläggning av planförslag tillämpas även när förslaget till byggnadsordning har förändrats väsentligt sedan det varit offentligt framlagt."*

(Markanvändnings- och byggförordningen 1999/895)

På samma sätt som för utkastet av byggnadsordningen har intressenterna möjlighet att kommentera och ge anmärkningar på förslaget. Utlåtande av myndigheter ska också begäras på byggnadsordningsförslaget. Kommunens tekniska avdelning presenterar byggnadsordningsförslaget för kommunstyrelsen som bestämmer om offentliggörandet och skickande till myndigheter för utlåtande.

Vid offentliggörande av förslaget följs förordningarna i markanvändnings- och bygglagen angående offentligt framläggande av planförslag. MBL 65§ *"Ett planförslag skall läggas fram offentligt. Information om framläggandet skall ges på ett sätt som är lämpligt med tanke på planens syfte och betydelse. Kommunmedlemmarna och intressenterna skall beredas tillfälle att framföra sin åsikt om saken (anmärkning).*

*De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress ska underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten.*

*Vad som i denna paragraf bestäms om kommunen gäller i fråga om en landskapsplan förbundet på landskapsnivå.*

*Närmare bestämmelser om framläggandet av planförslag utfärdas genom förordning."*  
(Markanvändnings- och bygglagen 1999/132)

### **3.5 Godkännande av byggnadsordning**

Kommunstyrelsen presenterar den nya byggnadsordningen för kommunfullmäktige för godkännande. Byggnadsordningen träder i kraft efter att den godkännts. Vid godkännande av byggnadsordningen följs de förordningar i markanvändnings- och bygglagen angående godkännande av byggnadsordningen.

MBL 15§: *"Byggnadsordningen godkänns av kommunfullmäktige. När byggnadsordningen bereds skall i tillämpliga delar iakttas vad som i 62 § bestäms om växelverkan och i 65 §*

*om offentligt framläggande av planförslag. Närmare bestämmelser om utarbetande av byggnadsordningen utfärdas genom förordning." (Markanvändnings- och bygglagen 1999/132)*

## 4 Revidering av Raseborgs byggnadsordning

### 4.1 Orsak till revidering

Raseborg nuvarande byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 7.6.2010. Raseborgs stad bildades 1.1.2009 genom en sammanslagning av kommunerna Ekenäs, Karis och Pojo. Orsaken till att byggnadsordningen är i behov av en revidering är att byggnadsordningen är oklar, bristfällig och kräver en uppdatering. Ändringar i byggnadsordningen görs bl.a i förordningar angående tillståndsplikt för jordvärme, åtgärdstillstånds ansökningar och anmälan, byggnaders placering och omfattning samt i kartbilagor och områdesindelningen.



Figur 2. Karta över Raseborg. (Raseborgs stads hemsida, 2014)

## 4.2 Arbetsprocessen kring revideringen

Arbetsprocessen kring revideringen av Raseborgs stads byggnadsordning följer delvis anvisningarna i kommunförbundets, år 2013 utgivna, Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen. Arbetsprocessen illustreras i bild 3. Det som skiljer sig från kommunförbundets anvisningar är att Raseborgs stads valde att inte offentlig göra ett utkast av byggnadsordningen. Bild 2 visar också när de olika arbetskedena utarbetades samt en måltidtabell för att offentliggöra förslaget och för att få byggnadsordningen godkänd.



*Figur 3. En beskrivning på tågordningen för revideringsprocessen kring Raseborg stads byggnadsordning.*

### 4.2.1 Inledning och program för deltagande och bedömning

Revideringsprocessen för Raseborgs byggnadsordning inleddes i januari 2015. Som en del av mitt examensarbete fick jag i uppgift att sammanställa ett program för deltagande och bedömning (PDB) för revideringen av Raseborg byggnadsordning (Bilaga 1). Programmet för deltagande och bedömning sammanställdes i april 2015. I PDB:n planeras växelverkan

och informeringen under revideringens gång. I PDB:n läggs också fram vilka intressenterna är, arbetsgruppen som arbetar med revideringen och en uppskattad tidtabell för revideringsprocessen.

Programmet för deltagande och bedömning sammanställdes så att det följer 63§ i markanvändnings- och bygglagen. I 63§ i markanvändnings- och bygglagen används begreppet "plan", men bestämmelserna tillämpades även i detta fall då det handlade om en byggnadsordning. Orsaker som föranleder behov till revidering utreddes genom möten och diskussioner mellan berörda tjänstemän i staden. Beslut om revidering av byggnadsordningen från stadsstyrelsen var också grunden till arbetet.

Orsakerna till revideringen som togs upp i PDB:n efter sammanträde med handledarna från Raseborgs stad var:

- granskning av tidsenlighet av de föreskrifter som kompletterar detalj- och generalplanerna
- ändringar i författningar som tillståndsplikt för jordvärme
- ändringar i åtgärdstillstånds ansökningar samt anmälan
- ändringar angående gårdsplaner, bl.a gårdsbelysning
- föreskrifter angående byggrätt inom och utanför strandområde tydliggörs
- ändringar i kartbilagor och områdesindelningen
- ändringar i författningar angående dagvatten
- förenkla lovsprocessen inom ramen av lagen
- föreskrifter angående byggande på grundvattenområden tydliggörs
- ändringar i författningar angående byggnaders höjd över vattenståndet

Växelverkan under revideringens gång beskrevs i kapitel 2 och förfarandet följdes av markanvändnings- och bygglagen 62§, 63§ och 65§.

Växelverkan mellan de olika parterna som berörs av byggnadsordningen är viktig under revideringsprocessen gång. Planeringen av växelverkan baseras på det som föreskrivs i 62§ i markanvändnings- och bygglagen. Enligt 62§ i markanvändnings- och bygglagen bör intressenterna vara markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av revideringen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid revideringen.

(Markanvändnings- och bygglagen 1999/132)



Intressenterna som togs upp i programmet för deltagande och bedömning efter sammanträde med handledarna var:

- Markägare och legotagare på området och angränsande områden
- Kommuninvånare, företag och föreningar med verksamhet inom kommunen
- Myndigheter som:
  - Nylands närings-, trafik- och miljöcentral
  - Nylands förbund
  - Västra Nylands landskapsmuseum
  - Museiverket
  - Västra Nylands räddningsverk
  - Raseborgs vatten
  - Ekenäs Energi Ab
- De tjänsteinnehavare och organ i Raseborgs stad vars verksamhetsområde kan beröras av ärendet
- Grannkommunerna

I PDB:n gavs en möjlighet för intressenterna att ge utlåtande under revideringsarbetet av byggnadsordningens gång, bedöma verkningarna av revideringen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.

Arbetsgruppen som arbetar med revideringen består av tekniska direktören, ledande byggnadsinspektör, miljö- och byggnadsnämndens jurist, miljöchefen, en planläggningsingenjör, byggnadsinspektörer och stadsplaneringschefen. Programmet för deltagande och bedömning kommer att läggas synligt för offentligheten på Raseborgs stads hemsida, på anslagstavlan i Raseborgs stads byggnadstillsyn i Karis och och på anslagstavlan i Raseborgs stadshus i Ekenäs. I PDB:n meddelas att byggnadsordningsförslaget framläggs till offentligt påseende i minst 30 dagar. Vid behov ordnas också separata förhandlingar med invånare, markägare och andra intressenter under revideringsarbetets gång.

Den uppskattade tidtabellen gjordes realistisk men inom ett knappt tidsintervall för att få arbetet gjort så snabbt som möjligt. Tidtabellen var avsevärt kortare än andra kommuners tidtabeller för revidering av byggnadsordning på grund av att Raseborgs stad valde att inte framlägga ett utkast av byggnadsordningen före själva förslaget. Den uppskattade

tidtabellen i programmet för deltagande och bedömning från april 2015 såg ut som följande:

Revideringsarbetet inleddes	januari 2015
Programmet för deltagande och bedömning godkänns i byggnads- och miljöutskottet	maj 2015
Tillfälle för hörande av intressenter	juni 2015
Förslaget till byggnadsordning hålls synligt i 30 dagar för anmärkningar	juni 2015
Byggnads- och miljöutskotten behandlar anmärkningarna	juli - augusti 2015
Förslaget till byggnadsordningen i kommunstyrelsen	september 2015
Godkännande av byggnadsordningen av kommunfullmäktige	oktober 2015

#### **4.2.2 Förslag**

Raseborgs byggnadstillsyn valde att inte göra ett utkast av byggnadsordningen utan endast ett byggnadsordningsförslag (Bilaga 2). Byggnadsordningsförslaget som finns som bilaga i detta slutarbete är ännu under arbete och inga ändringar är fastslagna. Förslaget kommer troligtvis ännu under våren att redigeras. Enligt min bedömning har Raseborgs stad möjlighet att snabba upp revideringsprocessen genom att hoppa över utkastet men det försvårar däremot tillgången till kommentarer och anmärkningar av intressenter eftersom det endast ges en möjlighet för utlåtande. Förslaget hålls synligt i 30 dagar enligt 6§ i markanvändnings- och byggförordningen. I byggnadsordningsförslaget märks under revideringsarbetet det som ändrats med rött vilket underlättar intressenternas utlåtande.

### 4.2.3 Godkännande av byggnadsordningen

Som mål för att få byggnadsordningen godkänd har Raseborgs stad i oktober år 2015. Före förslaget till byggnadsordningen presenteras för kommunstyrelsen behandlas anmärkningarna från byggnadsordningsförslaget av byggnads- och miljöutskottet. 15§ i markanvändnings- och bygglagen angående godkännande av byggnadsordningen följs under godkännandeprocessen. Byggnadsordningen träder i kraft efter godkännandet med målet inom år 2015.

### 4.2.4 Lojos och Pargas arbetsprocess kring revidering av byggnadsordning

Jämförelseobjekten jag har valt i detta examensarbete är Lojos och Pargas byggnadsordningar samt arbetsprocessen kring revideringen av dessa byggnadsordningar. Orsaken till att jag valde dessa städer är att den huvudsakliga orsaken till revideringen är för alla tre städer samma. Lojos och Pargas byggnadsordningar reviderades också på grund av kommunsammanslagning och på grund av att alla kommuner skall enligt markanvändnings- och bygglagen ha en enhetlig byggnadsordning.

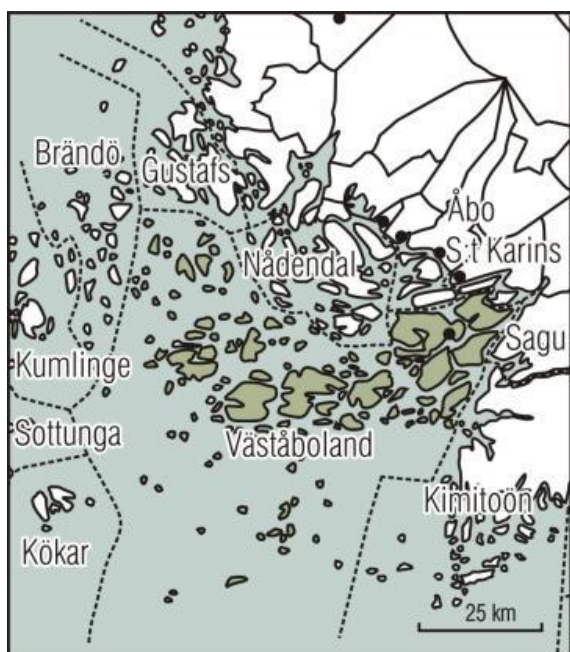
År 2013 sammanslogs kommunerna Nummis-Pusula och Karislojo med Lojo. Sedan dess har det funnits tre olika byggnadsordningar på Lojoområdet. Lojos byggnadsordning trädde i kraft år 2011, Nummis-Pusulas år 2007 och Karislojos år 2008. På våren år 2015 har Lojo fått en enhetlig byggnadsordning.



Figur 4. Karta över Lojo. (Uppslagsverket Finland, 2015)

Lojos revideringsprocess inleddes i Maj år 2013. Programmet för deltagande och bedömning godkändes av miljö- och byggnadsnämnden den 2.5.2013 och lades synligt för allmänheten. Till skillnad från Raseborgs stads process offentliggjorde Lojo ett utkast på byggnadsordningen före själva byggnadsordningsförslaget. Utkastet hölls synligt för allmänheten i 30 dagar under perioden 1.4 - 30.4.2014. Lojos byggnadsordningsförslag var framlagt i 30 dagar under perioden 2.10 - 3.11.2014. Den 29.1.2015 beslöt miljönämnden i Lojo att föreslå att stadsstyrelsen och fullmäktige godkänner byggnadsordningen. Byggnadsordningen godkändes och trädde i kraft 1.5.2015. (Lojo stadsfullmäktiges mötesprotokoll, Lojo 11.3.2015)

Pargas stad bildades den 1.1.2009 genom en sammanslagning av kommunerna Pargas, Nagu, Houtskär, Korpo och Iniö. Kommunen bildades med namnet Väståboland men böt namn till Pargas den 1.1.2012 enligt beslut av kommunfullmäktige. Väståbolands byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 16.11.2009.



Figur 5. Karta över Pargas. (Uppslagsverket Finland, 2015)

Enligt programmet för deltagande och bedömning med anledning av Väståbolands byggnadsordning var avsikten att genom den nya byggnadsordningen upphäva samgångskommunernas byggnadsordningar. Pargas stads förra byggnadsordning godkändes 6.11.2001, Nagu kommuns 13.6.2002, Houtskärs kommuns 17.4.2002, Korpo

kommuns 25.6.2002 och Iniö kommuns 29.1.2004. Programmet för deltagande och bedömning hölls framlagt för allmänheten under tiden 2.6.2008 - 15.8.2008 på allmänna anslagstavlor i de olika kommunerna. Planen var enligt programmet för deltagande och bedömning att ett utkast av byggnadsordningen hålls framlagt under december månad år 2008 och att ett byggnadsordningsförslag presenteras för kommunstyrelsen i början av år 2009. Byggnadsordningen godkändes av stadsfullmäktige den 16.11.2009. (Program för deltagande och bedömning med anledning av byggnadsordningen, Väståboland 28.11.2008)

## **5 Förslag till innehållsmässiga förändringar i byggnadsordningen för Raseborg samt jämförelse med byggnadsordningen för Lojo och Pargas**

Eftersom 62§ och 63§ i markanvändnings- och byggförordningen har upphävts gäller 129§ i markanvändnings- och bygglagen angående användning av anmälningsförfarande. Den nuvarande byggnadsordningen stöder sig på statsrådets förordning 542/2003 angående avloppsvattenhantering vilken är föråldrad och gällande förordning är 209/2011.

I byggnadsordningen görs ändringar i förordningar angående byggnaders placering och anpassning till den byggda miljön och landskapet. Det läggs till förordningar som berör byggnaders tillåtna minimiavstånd från en vägs mittlinje. Enligt Raseborgs nuvarande byggnadsordning skall en byggnads avstånd till en landsvägs mittlinje vara minst 20 meter. I den nya byggnadsordningen planeras de tillåtna avstånden delas upp i riks-/stamväg, region/förbindelseväg och enskildväg. Väståbolands och Lojos byggnadsordning har strängare bestämmelser angående byggande vid vägar än vad det planeras för Raseborgs nya byggnadsordning.

Förordningarna i Raseborgs byggnadsordning angående när åtgärdstillstånd skall sökas och när anmälan skall göras revideras på grund av att det görs en ändring i kommunens områdesindelning. Kartornas och områdesindelningens uppdatering samt planering är ännu i ett tidigt skede, därför gås inte planerna igenom i detta examensarbete.

Den nuvarande byggnadsordningens områdesindelning består av sex områden, A, A1, B, C, D och E. A och A1 är detaljplanerade områden, A1 är stranddetaljplanerade områden. På dessa områden krävs åtgärdstillstånd för alla åtgärder. B är generalplaneområde. C är skärgårds- eller strandnära område i behov av generalplanering huvudsakligen för reglerande av fritidsbosättningen. D är en del av generalplaneområde eller område i behov av detaljplanering. E är gles bebyggelse var planeringsbehov föreligger på strandområde. Inom områdena B, C och D föreligger planeringsbehov på hela området fram till generalplanens fastställelse.

En lättkonstruktion som inte betraktas som byggnad får uppföras med en anmälan på B, C och E områdena i Raseborgs nuvarande byggnadsordning. Undantag finns i tillstånd för skjul, grilltak och lusthus med en bottenyta på mindre än 10m<sup>2</sup>, var det räcker med endast anmälan också inom D området. För konstruktioner för allmänheten, så som t.ex. idrotts- och samlingsplatser, krävs i den nuvarande byggnadsordningen åtgärdstillstånd på alla områden. Planen är att detta skall göras friare i den nya byggnadsordningen för Raseborg. Alla konstruktioner för allmänheten kräver åtminstone åtgärdstillstånd inom alla områden i Väståbolands byggnadsordning. I den nuvarande byggnadsordningen för Raseborg krävs åtgärdstillstånd för reklamårgäder och avloppsvattenhantering endast på område A men på grund av ändringarna i områdesindelningen planeras detta göras strängare. Den tionde punkten i kapitlet angående tillstånds- eller anmälningsplikt för åtgärder som gäller trädfällning planeras strykas eftersom det som står i lagen inte behöver upprepas i byggnadsordningen. Den tionde punkten planeras att bli ersatt med anläggande av jordvärme. Anläggning av jordvärme kräver åtgärdstillstånd inom alla områden.

Enligt Väståbolands byggnadsordning bör man ansöka om åtgärdstillstånd för skyddstak och biltak även på områden utanför detaljplaneområden medan det i Raseborgs nuvarande byggnadsordning räcker med anmälan utanför detaljplaneområden. Förordningar angående uppförande av separat anordning, så som t.ex. mast, skorsten eller skidlift, skiljer sig också mellan Raseborgs byggnadsordning och Väståbolands byggnadsordning. Väståbolands byggnadsordning kräver åtgärdstillstånd för uppförande av alla separata anordningar inom alla områden, förutom uppförande av minnesmärke eller motsvarande som endast behöver anmälas. Raseborgs byggnadsordning kräver däremot endast anmälan vid uppförande av skorsten, cistern, minnesmärke, broar och parabolier inom områdena C, D och E.

Det finns också skillnader i förordningar angående fasadåtgärder i dessa byggnadsordningar. Ändring av takformen och fönsterindelning kräver åtgärdstillstånd enligt Väståbolands byggnadsordning medan Raseborgs byggnadsordning endast kräver åtgärdstillstånd på områdena A, A1, B, C och D. I förordningar angående förändringar av fasadfärg är däremot Raseborgs byggnadsordning strängare än Väståbolands byggnadsordning. Enligt Väståbolands byggnadsordning räcker det med anmälan för ändring av fasadfärg inom alla områden medan Raseborgs byggnadsordningsförslag kräver åtgärdstillstånd på områdena A, A1, B, C och D.

Till skillnad från Raseborgs och Väståbolands byggnadsordningar har Lojos byggnadsordning inte en tabell för tillstånd- och anmälningsplikt. Lojos byggnadsordning har däremot en lista på befrielse från ansökan om åtgärdstillstånd på alla slags tomter och på småhustomter. Enligt Lojos byggnadsordning får fasadens färg och takets material ändras på småhus och på ekonomibyggnader i anslutning till dessa utan åtgärdstillstånd. Detta förutsätter att byggnaden inte är skyddad i detaljplanen eller med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet och färgen inte strider mot anvisningarna om byggsättet eller planen. Enligt Lojos byggnadsordning får en separat lätt konstruktion byggas på gårdsplanen inom detaljplane- och strandområden utan åtgärdstillstånd om den är mindre än 10m<sup>2</sup>. I glesbygden är största tillåtna bottenyta på lätt konstruktion 30m<sup>2</sup>.

Den största delen av revideringen i Raseborgs byggnadsordning utförs på förordningarna angående omfattningen av byggandet och mängden byggrätt på en byggplats. Byggrätten inom detaljplanerat område kommer att bli en bestämd procentuell andel av byggplatsens areal ifall detaljplanen inte begränsar byggandet. Byggrätten utanför detaljplanerat område kommer att dimensioneras enligt byggplatsens läge beroende på om byggplatsen ligger i glesbygden eller på strandområde. Förordningarna angående byggrätten på byggplatser har fått mest klagomål från allmänheten. Dessa förordningar bör göras tydligare, rättvisare och mer i proportion till byggplatsens areal.

Raseborgs nuvarande byggnadsordning har en tabell med bestämmelser angående byggrätt i glesbygd och på strandområden. För att göra bestämmelserna tydligare planeras det att dela upp förordningarna i fyra kategorier vilka är fast boende på glesbygden utanför strandområde och inom strandområde, fritidsbebyggelse utanför strandområde och inom

strandområde. Byggrätten för fritidsboende inom strandområde planeras dessutom vara reglerad med hjälp av tre skärgårdszoner, vilka är inre skärgården, yttre skärgården och havszonen. För alla dessa kategorier begränsas byggandet enligt byggplatsens läge och storlek.

Enligt Raseborgs nuvarande byggnadsordning är den totala maximala byggrätten 12 % och på en byggplats får det uppföras högst en bostadsbyggnad med högst två bostäder, eller två bostäder i separata byggnader. Bostadsbyggnaderna får ha en sammanlagd våningsyta på högst 450m<sup>2</sup>. På strandområden är den högsta tillåtna sammanlagda våningsytan 300m<sup>2</sup> och på byggplatser för fritidsbostäder 160m<sup>2</sup>, som innefattar en fritidsbostad och en gäststuga. Då byggplatsen för fritidsbostaden är större än 8000m<sup>2</sup> är högsta tillåtna våningsytan 200m<sup>2</sup>. För byggplatser för fritidsbostad på strandområde är högsta tillåtna våningsytan 180m<sup>2</sup> då byggplatsen är större än 8000m<sup>2</sup>.

I Lojos byggnadsordning får bostadshuset på en byggplats större än 5000m<sup>2</sup> ha en våningsyta på högst 350m<sup>2</sup> och på en byggplats mindre än 5000m<sup>2</sup> utgöra 10 % av byggplatsen. På holmar är motsvarande exploateringsstal 0,05 % på byggplatser mindre än 5000m<sup>2</sup>. Största tillåtna våningsyta för fritidsboende på strandområden är 150m<sup>2</sup>. Lojos byggnadsordnings föreskrifter angående byggnadernas omfattning är strängare än Raseborgs byggnadsordnings.

I Västabolands byggnadsordning får byggplatsens sammanlagda våningsyta högst vara 500m<sup>2</sup> för permanent boende. På en byggplats för bostadsändamål får våningsytan för ett hus för bostadsändamål vara högst 300m<sup>2</sup> och en sidobostads våningsyta får högst vara 80m<sup>2</sup>. Jämförelserna mellan omfattningen av byggandet har endast iakttagit bostadsbyggnader och byggnader för fritidsboende.



## 6 Avslutning

Revideringen av en kommuns byggnadsordning är ett krävande arbete som tar lång tid. Det viktigaste under revideringsprocessens gång är växelverkan mellan de olika parterna som arbetar med revideringen och de som berörs av konsekvenserna av revideringen. Det är också viktigt att alla dessa parter ges en möjlighet att påverka resultatet och att det ges en möjlighet att ge åsikter. På grund av detta bör växelverkan kring revideringsprocessen planeras väl.

Revideringen av Raseborgs byggnadsordning är ännu under arbete. Programmet för deltagande och bedömning framläggs för påseende av allmänheten i maj år 2015 och det planeras att lägga fram byggnadsordningsförslaget i juni år 2015. Som en del av examensarbetet gjordes programmet för deltagande och bedömning som baserade sig till största delen på markanvändnings- och bygglagen och på muntliga sammanträden med handledarna Juhani Jormanainen och Robert Juslenius från Raseborgs stad. Även om revideringen av byggnadsordningen ännu är under arbete uppfylldes målet med examensarbetet, vilket var att utreda processen kring revidering av byggnadsordning samt att utreda vilka lagar och myndigheter som påverkar revideringsprocessen.

Det kan finnas stora skillnader mellan kommuners byggnadsordningar. Skillnaderna beror i stor del på hurudant landskap kommuner har. Om man jämför t.ex. kartorna på Pargas stad och Lojo stad kan man konstatera att Pargas stad i stor del består av skärgård och strandområden medan Lojo stad befinner sig i inlandet. En byggnadsordning för städer med mycket skärgård kräver exaktare områdesindelning.

## Källförteckning

*Byggnadsordning för Lojo stad*, Lojo stad 11.3.2015

*Byggnadsordning för Raseborgs stad*, Raseborgs stad 7.6.2010

*Byggnadsordning för Väståbolands stad*, Väståbolands stad 16.11.2009

*Hallituksen esitys eduskunnalle rakennuslainsäädännön uusimisesta 101/1998.*

<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1998/19980101> (hämtad 21.4.2015)

*Lojo stadsfullmäktiges mötesprotokoll*, Lojo stad 11.3.2015

<http://palvelut.lohja.fi/kirjat/d5web/kokous/201515619-5.PDF> (hämtad 21.4.2015)

*Markanvändnings- och byggförordning 10.9.1999/895*

<http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1999/19990895> (hämtad 23.2.2015)

*Markanvändnings- och bygglag 5.2.1999/132*

<http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1999/19990132> (hämtad 23.2.2015)

*Lagstiftning som gäller markanvändning och byggande*, Miljöministeriet 2013

[http://www.ym.fi/sv-FI/Markanvandning\\_och\\_byggande/Lagstiftning\\_och\\_anvisningar](http://www.ym.fi/sv-FI/Markanvandning_och_byggande/Lagstiftning_och_anvisningar)  
(hämtad 29.4.2015)

*Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen*, Kuntaliitto 2013

*Program för deltagande och bedömning med anledning av byggnadsordningen*,

Väståbolands stad 28.11.2008

## Bildförteckning

Figur 1: *En modelltabell för tågordningen vid revideringsprocessen av en byggnadsordning.* Thomas Öhman, 2015

Figur 2: *Karta över Raseborg.* Raseborgs stads hemsida, 2014  
<http://www.raseborg.fi/region> (hämtad 5.5.2015)

Figur 3: *En beskrivning på tågordningen för revideringsprocessen kring Raseborg stads byggnadsordning.* Thomas Öhman, 2015

Figur 4: *Karta över Lojo.* Uppslagsverket Finland, 2015  
<http://www.uppslagsverket.fi/pub/Uppslagsverket/Lojo/Lojo2009AP.jpg> (hämtad 23.4.2015)

Figur 5: *Karta över Pargas.* Uppslagsverket Finland, 2015  
<http://www.uppslagsverket.fi/pub/Uppslagsverket/PargasStad/VastabolandAP.jpg> (hämtad 23.4.2015)

## **Bilagor**

Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning för revidering av Raseborgs byggnadsordning

Bilaga 2: Arbetsversion av Raseborgs byggnadsordningsförslag, 27.4.2015



**RASEBORG  
RAASEPORI**

## **Revidering av gällande byggnadsordning för Raseborg godkänd 7.6.2010**

Enligt § 63 i markanvändnings- och bygglagen  
**Program för deltagande och bedömning (PDB)**





## 1. Allmänt

Programmet för deltagande och bedömning sammanställdes som en del av ett examensarbete för Raseborgs stad, så att det följer markanvändnings- och bygglagen. Programmet för deltagande och bedömning sammanställdes i samarbete med Raseborgs stads byggnadstillsyn.

Enligt markanvändnings- och bygglagen 14§ skall alla kommuner ha en byggnadsordning. Föreskrifterna i byggnadsordningen kan variera för olika områden i kommunen. I byggnadsordningen meddelas sådana föreskrifter som förutsätts av de lokala förhållandena och som är nödvändiga med tanke på ett planmässigt och lämpligt byggande och för att kultur- och naturvärden skall kunna beaktas samt för att en bra livsmiljö skall kunna skapas och bevaras. Föreskrifterna i byggnadsordningen får inte vara oskäligen för markägare och andra rättsinnehavare. (MBL 14§)

Föreskrifterna i byggnadsordningen kan gälla byggplatser, byggnaders storlek och placering, anpassningen av byggnader till miljön, byggsättet, planteringar, inhägnader och andra konstruktioner, vården av den byggda miljön, ordnandet av vatten och avlopp, definieringen av ett område i behov av planering samt andra lokala byggomständigheter som kan jämföras med dessa. (MBL 14§)

Föreskrifterna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling. (MBL 14§)

Byggnadsordningen revideras på grund av följande:

- granskning av tidsenlighet av de föreskrifter som kompletterar detalj- och generalplanerna
- ändringar i författningar som tillståndsplikt för jordvärme
- ändringar i åtgärdstillstånds ansökningar samt anmälan
- ändringar angående gårdsplaner, bl.a gårdsbelysning
- föreskrifter angående byggrätt inom och utanför strandområde tydliggörs
- ändringar i kartbilagor och områdesindelningen
- ändringar i författningar angående dagvatten
- förenkla lovsprocessen inom ramen av lagen
- föreskrifter angående byggnade på grundvattenområden tydliggörs
- ändringar i författningar angående byggnaders höjd över vattenståndet

## 2. Växelverkan och intressenter

När byggnadsordningen bereds följs vad som bestäms i markanvändnings- och bygglagen 62§ om växelverkan när planer bereds, i 63§ om förfaranden för deltagande och växelverkan samt bedömning av byggnadsordningens konsekvenser och i 65§ om offentligt framläggande av planförslag.

Enligt markanvändnings- och bygglagen är intressenterna kommuninvånarna, markägarna på området och de vars arbete eller övriga förhållanden kan påverkas



betydligt av byggnadsordningen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i byggnadsordningen.

Intressenter är bl.a:

- Markägare och legotagare på området och angränsande områden
- Kommuninvånare, företag och föreningar med verksamhet inom kommunen
- Myndigheter som:
  - Nylands närings-, trafik- och miljöcentral
  - Nylands förbund
  - Västra Nylands landskapsmuseum
  - Museiverket
  - Västra Nylands räddningsverk
  - Raseborgs vatten
  - Ekenäs Energi Ab
- De tjänsteinnehavare och organ i Raseborgs stad vars verksamhetsområde kan beröras av ärendet
- Grannkommunerna

Intressenter har möjlighet att ge utlåtande under arbetet med revideringen av byggnadsordningen, bedöma verkningarna av revideringen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.

### 3. Arbetsgrupp

Arbetsgruppen består av följande:

- Tekniska direktören
- Ledande byggnadsinspektör
- Miljö- och byggnadsnämndens jurist
- Miljöchefen
- En planläggningsingenjör
- Byggnadsinspektörer
- Stadsplaneringschefen

### 4. Informering

Inledningen av revideringen av byggnadsordningen samt offentliggörandet av program för deltagande och bedömning informeras på kommunens hemsida, [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi), och Raseborgs stads byggnadstillsyn, adress: Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis. Revideringsarbetets framskridning och eventuella kompletteringar i program för deltagande och bedömning informeras vid behov på kommunens hemsida.

Förslaget till revidering av byggnadsordningen framläggs till offentligt påseende i minst 30 dagar på byggnadstillsynen, adress: Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis och på stadshuset, adress Ystadsgatan 3, 10600 Ekenäs. Under framläggningstiden kan intressenter och kommunmedlemmar göra skriftliga anmärkningar om förslaget. I förslagsfasen ordnas vid behov ett allmänt möte.



Under arbetet ordnas också vid behov separata förhandlingar med invånare, markägare och andra intressenter.

## 5. Myndighetssamarbete

Deltagande- och bedömningsprogrammet skickas till Nylands närings-, trafik- och miljöcentral för utlåtanden.

Vid behov ordnas ett myndighetssamråd angående revideringen av byggnadsordningen i enlighet med MBL 66 § ja MBF 26 §. Utlåtanden begärs enligt MBF 28 §. Ytterligare förhandlingar kommer att ordnas efter behov.

## 6. Revideringsarbetets skeden och uppskattad tidtabell

Revideringsarbetet inleddes	Januari 2015
Programmet för deltagande och bedömning godkänns i byggnads- och miljöutskottet	Maj 2015
Tillfälle för hörande av intressenter	Juni 2015
Förslaget till byggnadsordning hålls synligt i 30 dagar för anmärkningar	Juni 2015
Byggnads- och miljöutskotten behandlar anmärkningarna	Juli - Augusti 2015
Förslaget till byggnadsordningen i kommunstyrelsen	September 2015
Godkännande av byggnadsordningen av kommunfullmäktige	Oktober 2015
Godkännandet av byggnadsordningen kungörs på kommunens hemsida <a href="http://www.raseborg.fi">www.raseborg.fi</a> .	

## 7. Kontaktuppgifter och respons

Byggnadstillsyn  
Märke: Revidering av byggnadsordningen  
Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis  
tfn. 019-289 3800

Intressenter har enligt markanvändnings- och bygglagen rätt att, innan byggnadsordningsförslaget framläggs offentligt till påseende, begära av den





regionala NTM-centralen förhandlingar om tillräckligheten för programmet för deltagande och bedömning

Responser om programmet för deltagande och bedömning samt skriftliga åsikter och anmärkningar om förslaget kan tillställas adressen:

Raseborgs stad  
Byggnadstillsyn  
Elin Kurcksgatan 11  
10300 Karis

eller per e-post till adresserna för ovan nämnda kontaktuppgifter.



# BYGGNADSORDNING FÖR RASEBORGS STAD

Arbetsversion 27.4.2015

## Innehåll

1. TILLÄMPNINGSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER .....	3
1.1 Tillämpningsområde.....	3
1.2 Byggnadstillsynsmyndighet .....	3
2. TILLSTÅNDSSYSTEM.....	3
2.1 Tillstånds- eller anmälningsplikt för åtgärder .....	3
3. BYGGANDE OCH BEAKTANDE AV MILJÖN .....	6
3.1 Placering .....	6
3.2 Byggnaders anpassning till den byggda miljön och landskapet.....	6
3.3 Övervakning.....	7
3.4 Inhägnande.....	7
3.5 Gårdsområde/gårdsplaner samt gårdsbelysning.....	8
3.6 Överskridning av tomtgränser.....	9
3.7 Adressangivelse .....	10
4. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE .....	10
4.1 Byggplats .....	10
4.2 Omfattningen av byggandet .....	11
Byggrätt inom detaljplanerade områden.....	11
Byggrätt utanför detaljplanerade områden .....	11
Allmänna bestämmelser .....	13
5. PLACERING OCH MILJÖANPASSNING AV BYGGANDE PÅ STRAND-OMRÅDEN .....	13
6. FÖRORENADE MARKOMRÅDEN.....	14
7. VATTENFÖRSÖRJNING SAMT BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN .....	14
8. ÖVERVAKNING OCH IAKTTAGANDE AV BESTÄMMELSERNA SAMT AVVIKELSE FRÅN DEM ..	15
8.1 Avvikelse från föreskrifterna .....	15
9. OMRÅDE I BEHOV AV PLANERING .....	15
10. IKRAFTTRÄDANDE.....	15

## **1. TILLÄMPNINGSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER**

### **1.1 Tillämpningsområde**

Utöver markanvändnings- och bygglagen (MBL) och markanvändnings- och byggförordningen (MBF) samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Raseborgs stad iakttas vad som föreskrivs i denna byggnadsordning, om något annat inte bestäms om saken i en generalplan med rättsverkan, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling (14 § 4 mom. MBL).

### **1.2 Byggnadstillsynsmyndighet**

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet är miljö- och byggnadsnämnden.

Om överföring av beslutanderätt föreskrivs i instruktionen.

## **2. TILLSTÅNDSSYSTEM**

### **2.1 Tillstånds- eller anmälningsplikt för åtgärder**

Med stöd av 126a § MBL och 129 § MBL samt statsrådets förordning 209/204 om avloppsvattenhantering föreskrivs följande om sökande av åtgärdstillstånd eller tillämpning av anmälningsförfarande i fråga om de delområden i kommunen som framgår av bifogade karta.

För byggnader och byggnadsgrupper som befinner sig på kulturlandskapsområden eller som på annat sätt klassificerats som kulturhistoriskt värdefulla förutsätts åtgärdstillstånd för ändringar som gäller byggnadernas yttre eller gårdshelheter.

**ÅTGÄRDSTILLSTÅND SKA SÖKAS =**  
**ANMÄLAN SKA GÖRAS =**

**X**  
**O**

Åtgärd

Delområde i kommunen

**Detalj-  
planerat  
område**

**A C D D1 E**

**1) Lätt konstruktion som inte betraktas  
som byggnad (uppförande)**

- skyddstak, biltak eller tält	<b>X</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>O</b>
- skjul, grilltak, lusthus < 10 m <sup>2</sup> bottenyta (sammanlagt max 2 st./byggplats)	<b>X</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>O</b>
- andra arrangemang och ändringar som i betydande grad och för en längre tid än en månad påverkar stads- eller miljöbilden, som t.ex. anläggande av terrass	<b>X</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>O</b>

**2) Konstruktion för allmänheten  
(inrättande och byggande)**

- idrottsplats	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>O</b>
- samlingsplats	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>O</b>
- husvagnsområde eller motsvarande	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>O</b>

**3) Rörlig anordning**

- stationär placering av husvagn, husbåt eller motsvarande för sådant bruk som inte avser sedvanlig friluftsverksamhet eller båtsport/båtliv	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
---	----------	----------	----------	----------	----------

**4) Separat anordning (uppförande)**

- mast	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
- skorsten	<b>X</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>O</b>
- cistern	<b>X</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>O</b>
- skidlift	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
- minnesmärke	<b>X</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>O</b>
- broar	<b>X</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>O</b>
- parabol och dylika antenner med diameter större än 2 meter	<b>X</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>O</b>
- vindmölla med diameter större än 2 meter	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

**5) Strandlinjeanordning**

- uppförande av en brygga, större än 24 m<sup>2</sup>  
och vågbrytare, pir, jordbank som är  
längre än 15 m

X X X X X

**6) Fasadåtgärd**

- ändring av takformen, taktäcknings-  
material eller dess färgsättning

X X O X O

- ändring av väggbeklädnadens material  
eller färgsättning

X X O X O

- ändring av fönsterindelningen

X X O X O

- annan ändring av en byggnads fasad

X O O X O

**7) Reklamåtgärd**

- uppsättning av andra konstruktioner, tex-  
ter och bilder utomhus i reklam- eller  
annat syfte

X O O X O

**8) Inhägnande (byggande)**

- en avskiljande fast inhägnad, häck  
eller mur mot gatan i anslutning till  
den byggda miljön

X O O X O

**9) Avloppsvattenhantering**

- byggande eller ändring av fast-  
tighetsvis anpassade system för  
avloppsvatten

X X X X X

**10) Anläggande av jordvärme**

-anläggande av jordvärme, borrhål och  
dylikt

X X X X X

Till anmälan ska fogas utredning om åtgärdens omfattning och art.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska i stället för anmälan kräva att bygglov eller  
åtgärdstillstånd söks, om detta är nödvändigt med tanke på det allmänna intresset eller grannarnas  
rättsskydd (129 § 2 mom. MBL).

Byggande eller någon annan åtgärd kan inledas, om inte byggnadstillsynsmyndigheten inom 14 dagar från mottagandet av anmälan har krävt att tillstånd ska sökas för det anmälda projektet (129 § 2 mom. MBL).

Anmälan förfaller, om inte åtgärden har inletts och slutförts inom tre år.

Beviljat åtgärdstillstånd eller gjord anmälan fritar ej från eventuell tillståndsplikt enligt speciallagstiftning (t.ex. vattenlagstiftning, miljölagstiftning och hälsoskyddslagstiftning).

### **3. BYGGANDE OCH BEAKTANDE AV MILJÖN**

#### **3.1 Placering**

En byggnads avstånd från byggplatsens gräns ska vara lika stort som byggnadens höjd, likväl minst 5 meter. På detaljplanerat område kan avståndet dock vara minst 4 meter, om inte annat anvisas i planen.

En byggnads avstånd från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar ska vara minst 10 meter. På detaljplanerat område minst 8 meter.

Tillsynsmyndigheten kan av särskilda skäl tillåta att en byggnad uppförs intill gränsen eller närmare gränsen, om det inte medför avsevärd olägenhet för granne och om denne gett sitt samtycke till byggandet.

En byggnads avstånd från en vägs mittlinje skall vara minst;

Riks-/stamväg: 30 m.

Region/förbindelsevägs: 20 m.

Enskild väg: 8 m.

En nybyggnad ska i fråga om placering, storlek, utformning, fasadmaterial och färgsättning anpassas till det tidigare byggsättet och det befintliga byggnadsbeståndet. Byggnadens betydelse för landskapsbilden ska också beaktas.

#### **3.2 Byggnaders anpassning till den byggda miljön och landskapet**

Byggnaderna ska placeras på byggplatserna så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras.

På åkermark som har betydelse för landskapet ska byggandet i mån av möjlighet placeras i anslutning till befintliga gårdsområden och skogsdungar.

Vid byggande ska i mån av möjlighet bevaras byggnadsplatsens naturenlighet och sparas för växtligheten värdefulla kantzoner, särskilt värdefulla livsmiljöer för fauna och flora samt betydande skönhetsvärden i naturen och speciella naturobjekt såsom flyttblock och vackra träd.

Obebyggda delar av tomter och byggplatser som inte används som gångbana, parkeringsplats eller lekplats ska planteras eller hållas i ett sådant tillstånd som passar in i helheten.

Vid byggande i öppet landskap ska särskild uppmärksamhet ägnas byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning.

Byggplatserna ska vid behov med lämpliga planteringar anknytas till det omgivande landskapet.

Arter som enligt naturvårdslagen är hotade och kräver speciellt skydd samt skyddade naturtyper ska beaktas vid byggandet.

Gårdsområden som skadats under byggnadsarbetet eller som annars förfular miljön ska genom planteringar och arrangemang i samband med områdesanvändningen sättas i ett skick som passar in i helheten.

Byggande i anslutning till befintliga byggnader ska anpassas till det tidigare byggsättet och det befintliga byggnadsbeståndet i fråga om placering, storlek, utformning, fasadmaterial, färgsättning och fasadutformning. Byggnaderna på en byggplats ska utgöra en med avseende på miljöbilden/stadsbilden harmonisk helhet. Det största tillåtna avståndet mellan byggnader inom samma gårdstun är 50 m.

**Avståndet gäller dock inte byggnader som behövs för bedrivande av näringsverksamhet.**

Byggnadsinspektören ska införskaffa utlåtande av fasadsynemannen om byggnads utformning och färgsättning med hänsyn till omgivningen **om åtgärden ifråga sker på område A, C eller D1.**

### 3.3 Övervakning

Den byggda miljön ska användas i överensstämmelse med bygglovet och hållas i snyggt skick (167 § 1 mom. MBL).

Sådana utomhuslager samt sådana behållare och skyddstak för kompostering och avfall som väsentligt påverkar miljön ska vid behov avskärmas med planteringar eller staket.

Klotter på byggnads fasader, plank, murar och motsvarande ska avlägsnas så fort som det är tekniskt möjligt.

Tillståndsmyndigheten eller av denna utsedda syneförrättare övervakar miljöns skick och snygghet genom att förrätta syner vid särskilt bestämda tidpunkter.

Om tidpunkten för synerna och om de områden där syner förrättas ska berörda parter informeras på det sätt som miljö- och byggnadsnämnden finner lämpligt.

Konstaterade brister ska avhjälpas inom av miljö- och byggnadsnämnden utsatt tid. Också en i instruktionen fastställd tjänsteinnehavare kan besluta om åtgärderna i fråga.

Vid beslut om ovan nämnda åtgärder ska nämnden beakta tomtens eller byggplatsens läge och beslutets betydelse för den allmänna miljöbilden.

### 3.4 Inhägnande

Inhägnadens material, höjd och utseende i övrigt ska passa in i miljön. Inhägnads medelhöjd ska inte överstiga 180 cm, om inte högre höjd kan motiveras med särskilda säkerhetsskäl.

En fast inhägnad mot en gata eller ett annat allmänt område ska i sin helhet byggas på tomtens eller



byggplatsens sida av gränsen. Inhägnaden får inte medföra olägenhet för trafiken.

En inhägnad som inte står på gränsen till en granntomt eller -byggplats ska byggas och underhållas av tomtens eller byggplatsens innehavare.

Vardera tomtens eller byggplatsens innehavare är skyldiga att med hälften var delta i byggandet och underhållet av en inhägnad mellan två tomter eller byggplatser, om det inte finns någon sär-skild anledning att dela skyldigheten annorlunda. Om innehavarna inte kan komma överens om saken, avgörs fördelningen av byggnadstillsynsmyndigheten.

Om en inhägnad inte placeras på gränsen mellan tomter eller byggplatser ska den placeras så att den är ändamålsenlig med hänsyn till gårdsarrangemangen och kan underhållas.

### 3.5 Gårdsområde/gårdsplaner **samt gårdsbelysning**

En byggplats i behov av dränering ska täckdikas tillräckligt djupt. Åtgärder ska vidtas för att regn- och smältvatten ska kunna avledas utan olägenheter. Yt- och dräneringsvatten får inte ledas i avloppssystemet.

En gårdsplans höjdläge ska anpassas till omgivningens höjdlägen.

I samband med nybyggnad och tillbyggnad ska gårdsplanen projekteras och byggas så att yt- och regnvattenflödet över tomtgränsen till grannen inte därigenom ökar.

Vid anslutningar till gator och vägar samt vid interna byggplatsarrangemang ska trafiksäkerheten beaktas.

I projekteringsskedet ska det utredas vilka underjordiska ledningar och konstruktioner som är i användning på byggplatsen och i närheten av den.

**Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.**

**Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkkoon.**

**Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita. Valaisinten tulee olla malliltaan ja asennuksiltaan sellaisia, ettei niistä suuntaudu tai heijastu valoa yli horisonttilinjan. Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä. Valaisinten on sovellettava kunkin alueen kaupunkikuvaan.**

### 3.6 Överskridning av tomtgränser

Tillståndsmyndigheten kan tillåta att följande byggnadsdelar når ytter om gräns till tomt eller byggplats där tomten eller byggplatsen gränsar till gatumark, område avsatt för trafikleder eller annat allmänt område som innehas av staden:

1. Grundmurs eller -plints grundplatta under markytan till ett avstånd av högst 15 centimeter eller om grundplattan ligger på minst 1,5 meters djup till ett avstånd av högst 50 centimeter.
2. Trappsteg till ett avstånd av högst 30 centimeter och del av sockel samt portars och dörrars omfattningar till ett avstånd av högst 15 centimeter. Nämnade byggnadsdelars grunder får överskrida dessa avstånd med högst 5 centimeter.
3. Ljusbrunn, bränsleintag eller annat sådant schakt som är täckt i nivå med det omgivande planet, till ett avstånd av högst 75 centimeter, varvid schaktets vägg ska byggas i högst 60 graders lutning mot horisontalplanet.

Om byggnadsytans gränser fastställts för tomten eller byggplatsen, får portars och dörrars omfattningar, delar av sockel och andra sådana byggnadsdelar på tomten eller byggplatsen skjuta ut över byggnadsytans gränser med högst 60 centimeter.

Tillståndsmyndigheten kan tillåta att burspråk, balkonger, transparenta tak, taklister, skärmtak och andra sådana byggnadsdelar får skjuta över tomtens eller byggnadens gräns mot gatumark, område avsatt för trafik eller annat område som innehas av staden eller på tomt eller byggplats över byggplatsens fastställda gräns, dock så att:

1. gränsen inte får överskridas med mera än 90 centimeter, undantaget balkonger och transparenta tak, som får överskrida gränsen med högst 1,2 meter,
2. de, om de når utanför tomtens eller byggplatsens gräns, ska byggas på en höjd av minst 3 meter över markytan,
3. burspråkens sammanlagda bredd per våning inte får vara mer än en femtedel av fasadernas sammanlagda längd,
4. burspråk, balkonger och transparenta tak inte får nå närmare granntomtens eller -byggplatsens gräns än 4 meter.

Skärmtak över huvudentrén till offentlig byggnad, affärshus eller annat därmed jämförbart hus får dock nå längre ut, om detta inte medför olägenhet för trafiken.

Öppen farstu till en byggnad som har högst två bostäder och är avsedd att användas för boende får på tomt eller byggplats nå högst 1,5 meter utanför den fastställda byggnadsgränsen, varvid far-stuns bredd får vara högst en tredjedel av fasadens längd. Farstun får dock inte nå närmare granntomtens eller -byggplatsens gräns än 3 meter.

Burspråk och andra utsprång som ska räknas in i lägenhetsytan och når utanför gränsen till tomt, byggplats eller fastställd byggnadsyta får dock inte medföra att den tillåtna våningsytan för tomten eller byggplatsen överskrids.

## Byggnadsordning/Raseborg 27.4.2015

Tillståndsmyndigheten kan förutsätta att man vid utplaceringen av försäljnings-, informations-, reklam- m.fl. dylika anordningar iakttar följande:

1. Anordningen får, om den fästs mer än 2,4 meter över markytan, nå till högst 90 centimeters avstånd och i annat fall till högst 15 centimeters avstånd från fasadytan.
2. Anordningen ska fästas stadigt.
3. Anordningen får inte störa trafiken, trafikregleringen, gatubelysningen eller på annat sätt vara störande.
4. Anordningen ska till form, färg och utförande anpassas till omgivningen.

Tillståndsmyndigheten kan förutsätta att en fönstermarkis på gatumark, trafikområde eller annat allmänt område inte når närmare markytan än 2,4 meter och inte närmare ett område som reserverats för fordonstrafik än 0,5 meter. Markisen ska fästas stadigt och ska till form, färg och utförande smälta in i omgivningen.

Tillståndsmyndigheten kan tillåta att man från taket på en byggnad som gränsar till gatumark eller trafikområde leder regnvatten till gatusidan eller trafikområdet. Byggnaden ska då förses med hänggränna och tillräckligt antal stuprör. Stupröret får nå till högst 20 centimeters avstånd från fasadytan och får inte sluta högre upp än 20 centimeter från gatans eller trafikområdets yta.

### 3.7 Adressangivelse

Om en byggnad inte tangerar eller sträcker sig till omedelbar närhet av en gata, någon annan trafikled eller till tomtens interna trafikområde, ska byggnadens adressnummer eller motsvarande information sättas upp i början av infarten till fastigheten.

På detaljplaneområde ska nummer- och bokstavs-beteckningarna på våningshus vara upplysta. Adressnumren ska vara uppsatta senast vid inflyttningssynen.

## 4. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE

### 4.1 Byggplats

Utöver de minimikrav som ställs på byggplats i 116 § i MBL ska byggplatserna ha minst följande areal:

**Då nya byggplatser bildas bör deras markareal vara minst 0,5 ha, förutom byggplats för fast bostad på delområde D, där skall byggplatsen vara minst 0,3 ha.**

Nya byggplatser kan inte bildas på holmar under 1 ha eller på stränder vid sjöar under 1 ha.

Byggplats på strandzon ska ha en strandlinje på minst 50 m mot vattendrag eller tillandning.

Ombyggnad, sanering och mindre tillbyggnad får utföras utan hinder av vad som föreskrivs ovan i denna paragraf, om byggplatsen bibehålls oförändrad.

Vid placering av häststall och andra byggnader för husdjur eller nyttodjur ska miljöministeriets och andra miljömyndigheters direktiv iakttas.

## Byggnadsordning/Raseborg 27.4.2015

Vad som föreskrivs i denna paragraf tillämpas inte på områden som har belagts med byggförbud för utarbetande av detaljplan.

## 4.2 Omfattningen av byggandet

Byggrätten anges i kvadratmeter, m<sup>2</sup>, och det är då fråga om våningsyta.

### Byggrätt inom detaljplanerade områden

Byggrätten inom detaljplanerade områden är i regel anvisad i detaljplanen. I de fall detaljplanen inte begränsar byggandet är byggrätten 20% av byggplatsens areal (e=0,2).

### Byggrätt utanför detaljplanerade områden

Byggrätten är dimensionerad enligt byggplatsens läge i beroende på om byggnadsplatsen ligger på glesbygden eller inom strandområde.

Summan av byggrätten för bostadsbyggnader och ekonomibyggnader får inte överskrida den totala byggrätten.

#### 1) Fast boende på glesbygden utanför strandområde

Byggplats (ha)	Bostadshus	Ekonomi	Totalt
< 0,5	450	150	Max. 12%
≥ 0,5	450	200	600m <sup>2</sup>
≥ 0,8	450	300	700m <sup>2</sup>

### Sidobostad

På byggplats som är minst 5000m<sup>2</sup> får byggrätten för bostäder fördelas på två separata bostadsbyggnader, varav den mindre utgör sidobostad på högst 130 m<sup>2</sup>.

#### 2) Fast boende inom strandområde

Byggplats (ha)	Bostadshus	Ekonomi	Totalt
≥ 0,2	160	100	Max. 10%
≥ 0,3	250	150	Max. 12% / 360m <sup>2</sup>
≥ 0,5	300	200	400m <sup>2</sup>
≥ 0,8	300	250	500m <sup>2</sup>

### Sidobostad

På byggplats som är minst 5000m<sup>2</sup> får byggrätten för bostäder fördelas på två separata bostadsbyggnader, varav den mindre utgör sidobostad på högst 100 m<sup>2</sup>.

### Separat strandbastu

På byggplats som är minst 2000m<sup>2</sup> får högst 30m<sup>2</sup> av byggrätten för ekonomibyggnader användas för separat strandbastu.

Byggnadsordning/Raseborg 27.4.2015

### Byggrätt på byggplatser på strandområde som är mindre än 2000m<sup>2</sup>

Byggrätten för bostadsbyggnader är 8 % av byggplatsens areal och för ekonomibyggnader 5 %, dock så att den totala byggrätten är högst 10% av byggplatsens areal. Strandbastun får vara högst 15m<sup>2</sup>.

### 3) Fritidsbebyggelse utanför strandområde

Byggplats (ha)	Fritidsbostadshus	Ekonomi	Totalt
<0,5	160	130	<b>Max. 10% / 200m<sup>2</sup></b>
≥ 0,5	160	130	<b>250m<sup>2</sup></b>
≥ 0,8	200	130	<b>290m<sup>2</sup></b>

### Gäststuga

På byggplats som är **minst 5000m<sup>2</sup>** får byggrätten för fritidsbostäder fördelas på två separata fritidsbostäder, varav den mindre utgör gäststuga på högst 80m<sup>2</sup>.

### 4) Fritidsbebyggelse inom strandområde

Byggrätten för fritidsbebyggelse inom strandområde regleras genom skärgårdszoner. Zonerna finns anvisade på byggnadsordningens kartbilaga.

Zonerna är följande:

Zon 1: Fastlandszon och Inre skärgården

Zon 2: yttre skärgården

Zon 3: Havszonen

### Fritidsbebyggelse inom skärgården - zon 1 (Fastlandszonen och Inre skärgården)

Byggplats (ha)	Fritidsbostadshus	Ekonomi	Totalt
<b>≥ 0,2</b>	100	80	<b>160</b>
≥ 0,3	120	80	<b>180</b>
≥ 0,5	160	100	<b>220</b>
≥ 0,8	180	120	<b>280</b>

### Fritidsbebyggelse inom skärgården - zon 2 (Yttre skärgården)

Byggplats (ha)	Fritidsbostadshus	Ekonomi	Totalt
<b>≥ 0,2</b>	80	60	<b>120</b>
≥ 0,3	100	60	<b>135</b>
≥ 0,5	120	60	<b>165</b>
≥ 0,8	140	100	<b>210</b>

**Fritidsbebyggelse inom skärgården - zon 3 (Havszone)**

Byggplats (ha)	Fritidsbostadshus	Ekonomi	Totalt
≥ 0,2	50	40	80
≥ 0,3	60	40	90
≥ 0,5	80	70	110
≥ 0,8	100	70	140

**Gäststuga**

I zon 1 och zon 2 på byggplats som är minst 5000m<sup>2</sup> får byggrätten för fritidsbostäder fördelas på två separata fritidsbostäder, varav den mindre utgör gäststuga.

I zon 3 får gäststuga på högst 40m<sup>2</sup> byggas på byggplats som är minst 8000m<sup>2</sup>.

**Separat strandbastu**

På byggplats som är minst 2000m<sup>2</sup> får högst 30m<sup>2</sup> av byggrätten för ekonomibyggnader användas för separat strandbastu. På byggplats som är mindre än 2000m<sup>2</sup> och på byggplatser i Zon 3 får strandbastun vara högst 15m<sup>2</sup>.

**Allmänna bestämmelser**

Då det på en byggplats får uppföras en separat sidobostad räknas den mindre bostadsbyggnaden som sidobostad. För sidobostaden får inte avskiljas en självständig fastighet.

Med bottenyta avses i denna byggnadsordning första våningens våningsyta ökad med takförsedda utrymmen, terrasser. Dessa ska huvudsakligen vara öppna (minst 50 %).

En byggnads bottenyta får vara högst första våningens våningsyta ökad med 50 %.

Utöver ovan nämnda är det tillåtet att uppföra

- Huvudsakligen öppna (minst 50 %) separata skyddstak, max 50 m<sup>2</sup>, inom **detaljplanerat område dock högst 30m<sup>2</sup>**,
- 2 st. skjul mindre än 10 m<sup>2</sup> (t.ex. skjul med jordgolv, grilltak eller lusthus)

Utanför detaljplaneområden kan det tillåtas att utrymmen som har samband med en byggnads huvudsakliga användningsändamål placeras under markytan eller på vindsnivå, om detta är möjligt med tanke på byggnaden och dess användningsändamål samt dess anpassning till den byggda miljön.

Ovan nämnda begränsningar beträffande produktionshallar, växthus och andra byggnader gäller inte jordbruks- och fiskerilägenheter eller näringsverksamhet. På dessa får byggnader som är nödvändiga för näringsverksamheten uppföras.

**5. PLACERING OCH MILJÖANPASSNING AV BYGGANDE PÅ STRAND-OMRÅDEN**

## Byggnadsordning/Raseborg 27.4.2015

Vid byggande på strandområden ska byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning samt möjligheterna till sakelig behandling av avloppsvatten beaktas särskilt.

På byggplatsen ska strandens trädbestand huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas.

Avloppsvatten från en fastighet som ligger utanför vattenverkets verksamhetsområde ska ledas och behandlas enligt bestämmelserna i miljö- och hälsoskyddslagstiftningen.

Det rekommenderade minimiskyddsavståndet från utloppsplats vid behandling av avloppsvatten fastighetsvis är följande:

- 30 m till närmaste strandlinje (bastuvatten minst 15 m från stranden)
- 50 m till närmaste hushållsvattenbrunn
- 5 m till grannens rå

Avståndet från ett bostadshus/en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen ska bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Likväl ska andra byggnader än bastubyggnader och båthus placeras på minst 40 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet, om inte annat följer av det ovanstående kravet, och en byggnads lägsta golvnivå ska vara minst 1,5 meter över högvattenståndet. Om högvattenståndet inte är känt, ska den lägsta golvnivån vara minst 2,5 meter över medelvattenståndet.

En bastubyggnad med våningsyta på högst 30 m<sup>2</sup>, bottenyta på högst 45 m<sup>2</sup> och bastu- och tvätt utrymmets andel av våningsytan minst en tredjedel får byggas närmare strandlinjen än vad som sägs ovan. Dess avstånd från den ovan definierade strandlinjen ska dock vara minst 15 meter.

Bestämmelserna om en byggnads avstånd från stranden gäller inte båthus utan bastuutrymmen och i särskilda fall andra ekonomibyggnader som är nödvändiga för yrkesutövning. Vid beviljandet av bygglov för båthus ska särskild vikt fästas vid placeringen och miljöanpassningen.

## 6. FÖRORENADE MARKOMRÅDEN

Om jordmånen misstänks vara förorenad, ska den undersökas och vid behov saneras innan byggandet påbörjas. Om förorening konstateras i samband med byggandet ska detta omedelbart meddelas till kommunens miljöskyddsmyndighet eller till Nylands närings-, trafik- och miljöcentral.

## 7. VATTENFÖRSÖRJNING SAMT BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN

För bostadshus ska det finnas tillräckligt med hushållsvatten av god kvalitet.

Inom första klassens grundvattenområde ska olje- och bränslecisterner samt andra behållare och lager för farliga ämnen placeras ovan jord och förses med sakenliga skyddsanordningar eller placeras inomhus på vederbörligt sätt.

Inom viktiga grundvattenområden ska ytvatten och täckdikningsvatten från gårds- och parkeringsområden, med undantag av småhusbyggplatser, avledas utanför zonen. För ändamålet ska finnas lämpliga anordningar och eventuellt behövliga tillstånd.

Byggnadsordning/Raseborg 27.4.2015

Då man planerar byggande inom **första klassens** grundvattenområde, ska byggandets inverkan på grundvattnets kvalitet och kvantitet bedömas, och utredningen ska bifogas till bygglovsansökan. **Detta gäller dock ej småhusbyggande som kan anslutas till kommunala nätverk.**

## **8. ÖVERVAKNING OCH IAKTTAGANDE AV BESTÄMMELSERNA SAMT AVVIKELSE FRÅN DEM**

### **8.1 Avvikelse från föreskrifterna**

Miljö- och byggnadsnämnden kan avvika från denna byggnadsordning, om avvikelsen inte innebär att syftet med bestämmelsen i fråga väsentligt åsidosätts.

När det är fråga om avvikelse från bestämmelserna om byggplatsens storlek och byggandets omfattning eller från avståndsföreskrifterna gällande stränder, kan tillstånd beviljas om byggandet inte försvårar planläggningen, vilket på områden i behov av planering bedöms enligt punkt 6.

## **9. OMRÅDE I BEHOV AV PLANERING**

Sådana områden i behov av planering som avses i 16 § 3 mom. markanvändnings- och bygglagen har märkts ut på bifogad karta.

På ett område i behov av planering baserar sig tillståndsprövningen på de särskilda förutsättningar som anges i 137 § i MBL, utöver vad som annars bestäms och föreskrivs om tillståndsförutsättningarna.

## **10. IKRAFTTRÄDANDE**

Genom denna byggnadsordning upphävs gällande byggnadsordning för Raseborg.



